

11/12/12

**ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES
de la résidence sise Avenue des Anciens Combattants 80
à 1140 Bruxelles**

**Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle
tenue en date du MARDI 11 DECEMBRE 2012 à 19h00**

dans la salle de l'Epiphanie
470 Rue de Genève
à 1140 Bruxelles

Le quorum étant atteint par 14 propriétaires sur 14 (10.000Q. / 10.000) présents ou valablement représentés, l'assemblée peut donc délibérer sur tous les points repris à l'ordre du jour.

Le syndic est représenté par M. Y. HERMAN

Etaient présents Monsieur ou Madame:

BASTIN - CERESETTI Indivision - CERESETTI Nadia - CERESETTI Sandra - DELANGHE - MATERNE - MORAN - NIEBRZYDOWSKI - VANDEKENDELAERE - VERMEERSCH

Etaient représentés Monsieur ou Madame :

MILLER - MITA - SAAB PEREZ - VANDERVELDE

Mme Ceresetti Nadia fait remarquer que le délai légal pour la convocation à l'assemblée générale n'a pas été respecté.

Le soussigné prend acte et reconnaît ses tords. Si un copropriétaire devrait se sentir lésé par cet acte, il peut endéans les 4 mois à partir de la date de l'assemblée, introduire un recours en annulation auprès de la Justice de Paix. (Art. 577 bis du code civil)

Après discussion entre les copropriétaires, ceux-ci décident néanmoins de poursuivre la séance.

Résumé des points discutés:

1. Vérification des présences et quorum.

2. Nomination du président:

Mme VANDEKENDELAERE est élue présidente de la séance. Le soussigné est nommé secrétaire.

3. Rapport du syndic.

Exposé sur le retard du syndic aussi bien dans la rédaction des décomptes que dans plusieurs dossiers. Les objectifs à court terme sont la détection de la source de la fuite au plafond de Mme Moran ainsi que l'établissement d'une situation comptable rectifiée.

4. Rapport du commissaire aux comptes:

Le soussigné expose la situation comptable: quelques zones d'ombre dont surtout les comptes d'attente. Une nouvelle situation rectifiée sera envoyée aux copropriétaires. Dans cette attente, il est demandé de ne pas payer la clôture de l'exercice 2011-2012.

5. Etat des procédures judiciaires en cours: néant

6. Comptes:

- a) En l'absence d'une situation comptable correcte, le soussigné propose de remettre l'approbation des comptes. Il sera tenu compte des 3 séries de questions émises par certains copropriétaires. Une nouvelle situation suivra.
- b) reporté en l'absence d'approbation du point A.
- c) reporté

7. Décharges:

A l'unanimité des voix, l'assemblée ne donne aucune décharge en l'absence de comptes approuvés.

8. Nominations

- a) du syndic: accord à l'unanimité des voix.
- b) conseil de copropriété:

Longue discussion au sujet des combinaisons possibles entre les différents volontaires. Les reproches sont énoncés. Il est demandé de maintenir 4 conseils de copropriété par an.

Après vote, l'assemblée mandate comme:

Vérificatrice aux comptes: Mme Bastin à l'unanimité

Assesseurs: Mme Vandekendelaere à l'unanimité et Mme Dewit à l'unanimité -1 (Mme Moran vote contre)

9. Budgets:

- a) Les dépenses courantes annuelles sont estimées à 19.000€
- b) Il est confirmé le montant de 4000€ annuel comme dotation au fonds de réserve.

10. Fixation des appels de fonds

Néant - L'assemblée générale souhaite à l'unanimité passé à un système de décompte trimestriel. Il n'y aura donc pas d'appel de fonds au 1^{er} trimestre de l'année 2013, mais bien une clôture au 31.12.2012 de la période du 1 octobre au 31 décembre.

11. Dispositions prévues au code civil:

- a. L'assemblée souhaite que l'AG se tienne le 2^e mardi du mois de décembre, comme cela a été stipulé et voté dans une précédente assemblée générale.
- b. cf. loi
- c. Contrat de 1 an.

12. Points demandés par les copropriétaires:

- a) L'assemblée marque son accord à l'unanimité des voix pour interdire l'utilisation de n'importe quel appartement comme bureau ou tout autre destination que l'habitation. Il est demandé d'introduire ce point dans la mise en conformité des statuts.
- b) Aucune suite à donner concernant l'ancien emplacement de la plaque du médecin.

13. Solidarité entre nus-propriétaires et usufruitiers:

Mme et M. Materne confirme avoir vendu leur appartement en viager. Il est confirmé que dans l'accord entre les parties, il ne faut contacter que M. et Mme Materne.

14. Lecture et signature du présent procès-verbal

15. DIVERS:

Mise en concordance des statuts et de l'acte de base:

Le soussigné est occupé à se renseigner sur plusieurs sources pour mettre en conformité les statuts. Le conseil de copropriété sera contacté à ce sujet.

Il est demandé de faire actualiser/établir des devis pour la remise en peinture complète des châssis de la façade arrière et avant (+ un châssis en façade latérale). (Sauf les appartements ayant déjà procédé à cette peinture) Après discussion, l'assemblée est intéressée de connaître le prix pour remplacer le châssis qui ne s'ouvre pas par un châssis ouvrant identique à ceux qui ont été placés.

Exposé de Mme Bastin au sujet du nettoyage des terrasses. Il est demandé de respecter la date du dernier samedi du mois d'avril pour le nettoyage à grandes eaux des terrasses. Il est à éviter l'utilisation du karcher et de l'eau de javel.

Le soussigné se renseignera pour une solution alternative de style «époxy» afin de faciliter le nettoyage sans karcher des terrasses en silex.

Il est stipulé de faire entretenir la porte d'accès au toit et de repeindre la porte menant à la cage d'escaliers au rez-de-chaussée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 22h16'.

() Pour le syndic,

Yannick Herman

REMARQUE:

Toutes les remarques éventuelles concernant le présent procès-verbal devront être adressées au syndic par écrit endéans les 3 semaines suivant la réception de celui-ci. Passé ce délai le P.V. sera considéré comme approuvé.

Le conseil de copropriété:

B. Bastin

G. Gobet

J. Ghezal